

2012 ГОД
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Прирост качественных офисных площадей за 2012 г. составил 9% за счет ввода в эксплуатацию новых объектов.
- Объем поглощения за 2012 г. на 15% выше показателя предыдущего года и равен 175 тыс. м².
- Доля вакантных площадей сократилась на 12,5 п.п. в классе А и на 4,9 п.п. в классе В.
- Средние запрашиваемые ставки аренды в долларовом эквиваленте не демонстрируют заметных изменений: с начала года в классе А увеличение составило 1%. Средний показатель в классе В вырос на 9%.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Марина Пузанова,
Руководитель Направления
офисной недвижимости,
Knight Frank
St. Petersburg

«Прошедший год на рынке офисной недвижимости можно назвать стабильным и спокойным. Ввод новых площадей был небольшим, что повлекло снижение уровня вакансий. При этом и рост ставок аренды на предлагаемые офисные помещения был незначительным. Сделки по аренде равномерно распределены по всем кварталам с обычными паузами в периоды праздников и отпусков. Надо отметить, что наиболее активными арендаторами в 2012 г. были компании нефтегазового сектора и, традиционно, компании из сферы IT. Именно на их счету самые большие сделки. В прошедшем году начались арендные кампании в нескольких крупных объектах, а также были анонсированы новые проекты со сроками реализации в ближайшие три года. Особенно приятно отметить активизацию западных девелоперов: начаты новые проекты, возобновлены остановленные в кризис и продолжено строительство новых очередей уже существующих комплексов.

Мы ожидаем, что 2013 год будет активным и конкурентным в связи с вводом большого количества новых площадей».

Ключевые события

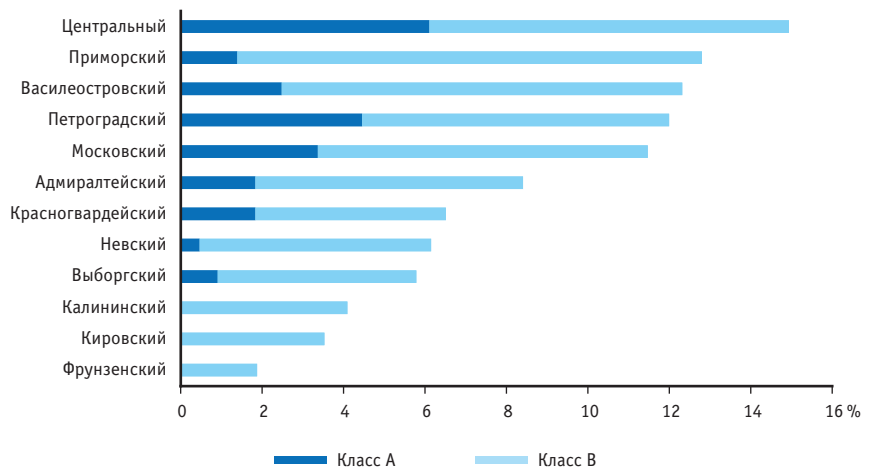
- В течение 2012 г. было введено в эксплуатацию 152,6 тыс. м² офисных площадей. Среди наиболее крупных объектов следует отметить «Собрание», «Сенатор» (17-я линия В.О., 22), Sinor, «Русские самоцветы», а также МФК «У Красного моста».
- Заявили о начале арендной кампании административно-деловой квартал «Невская

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1 825,8	
в том числе, тыс. м ²	455,1	1370,7
Изменения с конца 2011 г., %	+21% ▲	+6% ▲
Введено в эксплуатацию в 2012 г., тыс. м ²	152,6	
в том числе, тыс. м ²	79,8	72,8
Доля свободных площадей на конец 2012 г., %	6,8	5,3
Изменения с конца 2011 г., %	-12,5 п.п. ▼	-4,9 п.п. ▼
Запрашиваемые арендные ставки*, \$/м ² /год	310–780	230–680
Изменения арендных ставок в долларовом эквиваленте с конца 2011 г., %	+1% ▲	+9% ▲

* не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 31,08 руб.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Распределение предложения офисных площадей по районам Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

- Ратуша» («ВТБ-Девелопмент»), бизнес-центр Electro (Fleming Family&Partners), а также «Ренессанс Правда» и «Ренессанс Премиум» турецкой девелоперской компании «Ренейссанс девелопмент».
- Возобновлено строительство ранее «замороженных» проектов: «Охта Тауэр» девелоперской компании «Теорема», «Проспект КИМа» девелоперской компании «Балтийский Монолит» и некоторых других.
- Получено разрешение на строительство первой очереди делового комплекса «Лакта центр», работы по проекту находятся на «нулевом цикле».
- Были заключены крупные сделки: полностью арендованы бизнес-центр «Юпитер-1» (10 тыс. м²) компанией «Газпром инвест Запад» и бизнес-центр Univers (5 тыс. м²) ИТ-компанией JetBrains.



Предложение

Общий объем предложения по данным на конец 2012 г. составил 1 825,8 тыс. м². Большая часть предложения приходится на бизнес-центры класса В – 75% или 1 370,7 тыс. м². По сравнению с показателем конца 2011 г. объем офисных площадей увеличился на 9%: на 21% в классе А и на 6% в классе В.

Максимальный объем качественного предложения в функционирующих бизнес-центрах сосредоточен в Центральном районе города – более 250 тыс. м². Далее следует Приморский район, где в последние 4-5 лет шло активное развитие офисной недвижимости. В Василеостровском и Петроградском районах сосредоточено более 200 тыс. м² офисных площадей в каждом. Следует отметить, что Московский район стал развиваться как деловой относительно недавно, в нем сосредоточено около 200 тыс. м².

Спрос

Доля вакантных площадей в бизнес-центрах к концу 2012 г. приблизилась к докризисным показателям. Значение показателя в классе А за год снизилось на 12,5 п.п. по сравнению с аналогичным, зафиксированным в конце 2011 г., составив 6,8% или 31,1 тыс. м² в абсо-



Бизнес-центр «Ренессанс Правда»
Херсонская ул., 12-14

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Сенатор (II очередь)	17-я линия В.О., 22	24 800	16 800
Сипор	Синопская наб., 22 А	21 000	12 000
б/н*	Зоологический пер., 2-4, лит. А	19 400	8 500
У Красного моста	Мойки реки наб., 73-79	10 000	8 200
Сенатор (II очередь)	Большой пр-т В.О., 80	8 800	6 700
Универс	Университетская наб., 7-9-11, к. 5, лит. А	6 500	5 000
Ориенталь	Барочная ул., 12	5 000	4 000
Класс В			
Собрание	Цветочная ул., 25	56 000	22 100
Русские самоцветы (II очередь)	Карла Фаберже пл., 8, лит. В	13 000	9 500
МегаПарк 2	Заставская ул., 22	11 700	9 400
Пропаганда	Маршала Говорова ул., 35, к. 4	11 000	9 000
Желтый угол	Маршала Говорова ул., 35, лит. А	11 000	8 300
Вант (III очередь)	Обуховской Обороны пр-т, 120	11 000	8 500
Кацус	Тверская ул., 8, лит. Б	3 600	2 700
б/н*	Тамбовская ул., 10, лит. А	3 000	2 300
б/н	Лиговский пр-т, 200 А	3 000	2 000

* для собственного использования

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

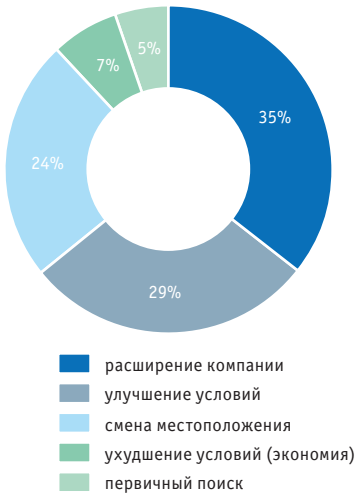
Санкт-Петербург

лютом выражении. В классе В свободными остаются 73,2 тыс. м², что составляет 5,3% от общего объема предложения рассматриваемого класса (снижение – на 4,9 п.п.).

За истекший 2012 г. произошли заметные положительные изменения на рынке коммерческой недвижимости. Вследствие активизации бизнеса и сохранения стабильной экономической ситуации большинство компаний, обратившихся с запросом на поиск новых помещений, планировали расширение и улучшение своих условий. Однако посткризисные явления все еще ощущаются на рынке, поэтому новых компаний, занимающихся поиском офиса, совсем немного.

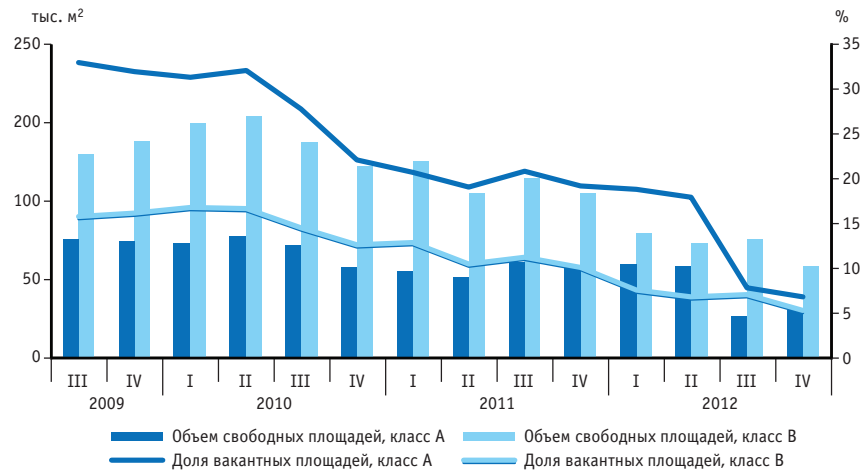
Наибольшую за весь 2012 г. активность показали компании, занятые в сфере информационных технологий и телекоммуникаций, а также компании нефтегазового сектора и строительные организации.

Более 60% потенциальных арендаторов в качестве причины поиска офисных помещений указывают расширение компании и желание улучшить текущие условия работы



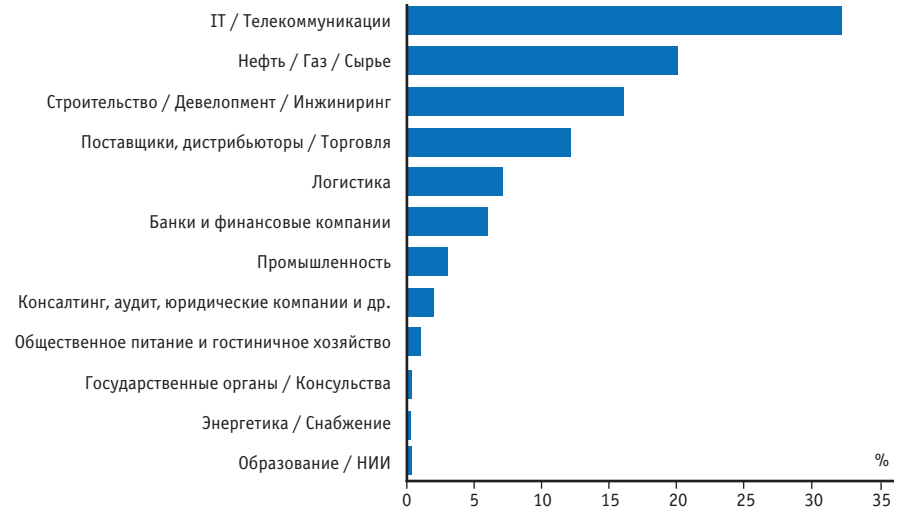
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

С начала 2012 г. наблюдалось сокращение доли свободных площадей на рынке качественной офисной недвижимости, особенно в классе А



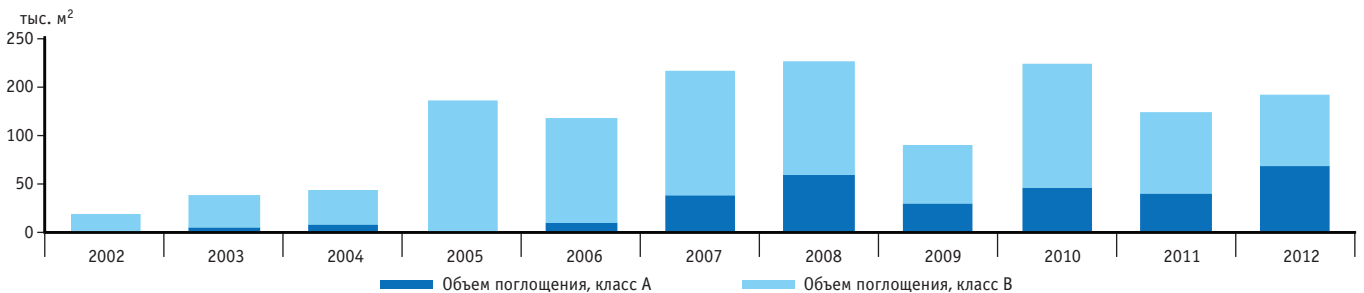
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Распределение арендаторов по профилю (исходя из площади, занятой арендатором)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Объем поглощения за 2012 г. превысил показатель за 2011 г. на 15% и составил немногим более 175 тыс. м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



Основные сделки, заключенные в 2012 г.

Компания	Размер сделки, м ²	Название объекта	Адрес объекта
Газпром инвест Запад	10 000	Юпитер-1	Стартовая ул., 6
JetBrains	5 000	Универс	Университетская наб., 7-9-11
Дорпроект	3 500	Sky Trade	Репищева ул., 20
Газпром	3 100	Ренессанс Форум	Лиговский пр-т, 61-63
Nord	3 000	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр-т, 64
QB Finance	3 000	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр-т, 64
Main System	1 917	Сенатор	17-я линия В.О., 22
220 Вольт	1 905	Сенатор	17-я линия В.О., 22
Магистраль Северной Столицы	1 313	Некрасова ул., 14	Некрасова ул., 14

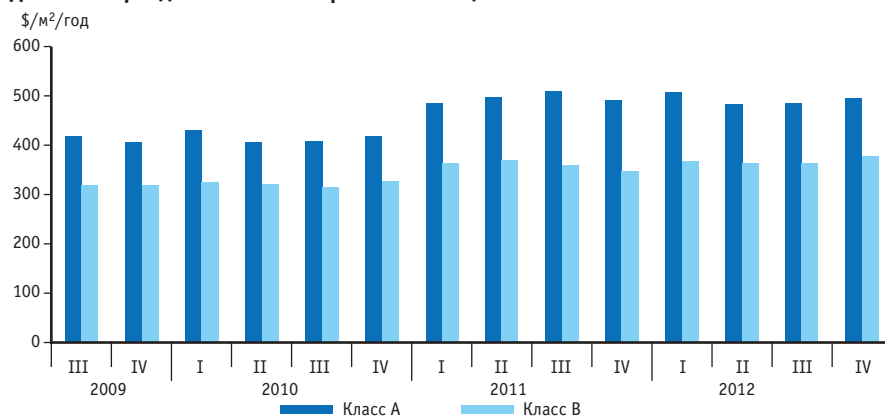
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренды на офисные помещения в течение 2012 г. менялись волнообразно. Значительных изменений в долларовом исчислении отмечено не было. По сравнению с показателем конца 2011 г. средневзвешенная ставка аренды к концу 2012 г. в классе А выросла на 1%, в классе В рост составил 9%.

Арендные ставки на офисные помещения класса А варьировались в диапазоне от 310 до 780 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – от 230 до 680 \$/м²/год. Вместе с тем, в рамках действующих договоров индексация арендных ставок на офисные помещения, как правило, находится в диапазоне 8–10%.

Динамика арендных ставок на офисные помещения классов А и В



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Прогноз

В 2013 г. ожидается существенное увеличение предложения на рынке – немногим более 320 тыс. м². Большую часть нового предложе-

ния составят площади в бизнес-центрах класса А. Из наиболее крупных проектов следует отметить административно-деловой квартал

«Невская Ратуша», Leader Tower, «Ренессанс Правда», «Технополис Пулково».

Ключевые объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2013 г.

Название	Адрес	Девелопер	Площадь офисных помещений, тыс. м ²
Класс А			
Leader Tower	Ленинский пр-т, 153	Лидер Групп	38,0
Невская ратуша (I очередь)	Дегтярный пер. / Новгородская ул. / Моисеенко ул.	ВТБ-Девелопмент	37,9
Конгрессно-выставочный центр "ЭкспоФорум"	Шушары, Петербургское ш.	ЭкспоФорум	20,0
Ренессанс Правда	Херсонская ул., 12-14	Ренейссанс Девелопмент	19,8
Технополис Пулково (II очередь)	Пулковское ш., 40, к. 4, лит. А	Технополис Санкт-Петербург	19,4
Сенатор (III очередь)	Профессора Попова ул., 37а	Холдинг Империя	17,3
Лениздат	Фонтанки реки наб., 57	Литера, Технострой, Рюрик Менеджмент	13,0
б/н	Мойки реки наб., 74	Адамант	12,1
Преображенский	Литейный пр-т, 26	Петербургстрой	11,5
Цеппелин	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	10,4
Охта Тауэр (I очередь)	Химиков ул., 28	Теорема	9,0
б/н	Мира ул., 5, лит. Б	Тектоникс	4,0
Великан Парк	Александровский парк, 4	Интерком	1,3
Класс В			
Ренессанс Премиум	Решетникова ул., 14	Ренейссанс Девелопмент	13,6
Луч	Металлистов пр-т, 27	Петербургстрой	13,3
Базель (в составе МФК)	Новгородская ул., 23	RBI	9,8
Русские самоцветы (III очередь)	Фаберже пл., 8	Русские самоцветы	9,0
Зима	Свердловская наб., 44	Теорема	8,4
б/н	Магнитогорская ул., 51	Дальпитерстрой	7,4
б/н	Пулковское ш.	Воздушные ворота Северной столицы	6,9
б/н	Шушары, Пулковское ш.	Терминал Ресурс	6,1
б/н	Стачек пр-т, 59, лит. В	Магнум	6,0
Альфа	Пулковское ш., 19, лит. Е	Универсал-Спецтехника	5,6
б/н (часть территории Сталепрокатного завода)	26-я линия В.О., 1	Сферрум	5,5
Ткачи	Обводного канала наб., 60	Owental	5,4
б/н (в составе ЖК)	Ковенский пер., 5	Возрождение Санкт-Петербурга	5,0
Москва	Александра Невского пл., 2	Адамант	4,8

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США

Офисная недвижимость

Никола Обайдин
Директор
nikola.obajdin@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Директор, Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2013

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.